

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**A PERÍCIA CONTÁBIL JUDICIAL: UMA ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO MÉTODO
FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

AYESA MEURER WISINTAINER

**FLORIANÓPOLIS
2003**

AYESA MEURER WISINTAINER

**A PERÍCIA CONTÁBIL JUDICIAL: UMA ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO MÉTODO
FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

**Trabalho de conclusão de curso apresentado à
Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC como
um dos pré-requisitos para obtenção do grau de
bacharel em Ciências Contábeis.**

Orientador: Prof. Nivaldo João dos Santos M.Sc.

FLORIANÓPOLIS

2003

AYESA MEURER WISINTAINER


**A PERÍCIA CONTÁBIL JUDICIAL: UMA ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO MÉTODO
FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão do curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota média de 9,0, atribuída pela banca constituída pelos professores abaixo mencionados.

Florianópolis, fevereiro de 2004.


Prof. Luiz Felipe Ferreira M.Sc.
Coordenador de Monografia do CCN

Professores que compuseram a banca examinadora


Prof. Nivaldo João dos Santos M.Sc.

Presidente 10,0


Prof. Erves Ducatti M.Sc.

Membro 8,25


Prof. Flávio da Cruz M.Sc.

Membro 8,71

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Mauri e Gorete, que me educaram e ensinaram a lutar por meus ideais, obedecendo aos princípios da honestidade e integridade, que fazem o possível e o impossível para nos satisfazer, e que, apesar da distância, a todo o momento estão presentes em minha vida, me dando força para seguir em frente;

Às minhas irmãs, Kate e Isadora, e ao meu cunhado Fabrício, pela força. O simples fato de vocês existirem já me é suficiente;

Ao Prof. Nivaldo, pela dedicação empenhada na orientação desta pesquisa, e aos demais professores, pelo dom de transmitir a cada um de nós, alunos, este bem tão valioso que é o conhecimento;

Aos colegas do Instituto Professor Rainoldo Uessler, pelos ensinamentos, que contribuem constantemente para minha formação profissional, em especial ao Prof. Rainoldo e ao colega Moisés, pelas opiniões acerca deste trabalho;

Aos colegas de curso, em particular às colegas Daniela e Jerusa, pelo companheirismo e amizade;

À colega Soraya, um agradecimento especial, pela cumplicidade, pela amizade, pelas noites de estudo e por me emprestar sua família e confundir sua casa com a minha;

E finalmente a todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram para a realização desta pesquisa.

“Escrever é fácil!
Você começa com uma maiúscula e termina com um ponto final.
No meio, coloca idéias.”

Pablo Neruda

WISINTAINER, Ayesa Meurer. **A perícia contábil judicial: uma análise da aplicação do método francês de amortização no Sistema Financeiro da Habitação**, 2003, 63 páginas. Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

RESUMO

A análise da aplicação do método francês de amortização no Sistema Financeiro da Habitação, utilizando como ferramenta a perícia contábil judicial, busca identificar os motivos que levam à existência de distorções na aplicação do método francês de amortização, também conhecido como Tabela Price, nos contratos habitacionais. O SFH tem como meta principal garantir a aquisição da casa própria, fazendo com que o capital emprestado, atualizado pela correção monetária e juros, proporcione, após o seu retorno aos agentes financiadores, a chance de financiar os imóveis a outros cidadãos, ocorrendo, assim, um ciclo capaz de proporcionar a justiça social no âmbito da habitação. A escolha do método francês de amortização deu-se pelo fato deste ser o método explicitado no art. 6º da Lei nº 4.380/64, que deu origem ao SFH. Tal método consiste em saldar o débito através de um plano de parcelas iguais, periódicas e sucessivas, fazendo com que o saldo devedor, ao final do período de amortização, seja nulo. Atualmente, o desvirtuamento do sistema concebido por Richard Price ocorre pelo fato da adoção de critérios de correção distintos para a prestação e o saldo devedor. A perícia contábil judicial, tanto no âmbito do SFH como em outras áreas, é uma forma de eliminar as controvérsias ou dúvidas a respeito dos contratos, dando origem a que, uma vez esclarecidos os fatos ao magistrado, o mesmo julgue as ações impetradas com mais rapidez e de forma mais justa.

Palavras-Chave: perícia, habitação e amortização.

LISTA DE ABREVIATURAS

BACEN – Banco Central do Brasil

BNH – Banco Nacional da Habitação

CC – Código Civil

CF – Constituição Federal

CEF – Caixa Econômica Federal

CES – Coeficiente de Equiparação Salarial

CFC – Conselho Federal de Contabilidade

CMN – Conselho Monetário Nacional

CPC – Código do Processo Civil

CRC – Conselho Regional de Contabilidade

DIF – Danos Físicos

FCVS – Fundo de Compensação da Variação Salarial

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

MDU – Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

MIP – Morte e Invalidez

NBC – Normas Brasileiras de Contabilidade

ORTN – Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional

PCI – Poupança Vinculada

PES – Plano de Equivalência Salarial

PES/CP – Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional

PCM – Plano de Correção Monetária

PCR – Plano de Comprometimento de Renda

RC – Resolução Conselho de Administração do BNH

SAC – Sistema de Amortização Constante

SACRE – Sistema de Amortização Crescente

SA – Sistema Americano

SAM – Sistema de Amortização Misto

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEDU/PR – Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República

SF – Sistema Francês de Amortização

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SUSEP – Superintendência Seguros Privados

TP – Tabela Price

TR – Taxa Referencial

UPC – Unidade Padrão de Capital

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO | 11 |
| 1.1 APRESENTAÇÃO DO ASSUNTO | 11 |
| 1.2 PROBLEMA..... | 12 |
| 1.3 OBJETIVOS | 13 |
| 1.3.1 Objetivo geral..... | 13 |
| 1.3.2 Objetivos específicos..... | 13 |
| 1.4 JUSTIFICATIVA | 14 |
| 1.5 METODOLOGIA..... | 14 |
| 2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA | 16 |
| 2.1 PERÍCIA CONTÁBIL | 16 |
| 2.1.1 Conceitos e objetivos..... | 16 |
| 2.1.2 Objeto da perícia | 17 |
| 2.1.3 Classificação de perícia..... | 18 |
| 2.1.4 O perito contábil | 20 |
| 2.1.5 Prova pericial | 22 |
| 2.1.6 Laudo pericial | 24 |
| 2.1.7 Legislação que disciplina a perícia contábil | 25 |
| 2.2 SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO | 27 |
| 2.2.1 Breve histórico | 27 |
| 2.2.2 Planos de financiamento do SFH..... | 30 |

| | |
|---|----|
| 2.2.3 Tipo de linhas de crédito disponíveis..... | 33 |
| 2.2.4 Outras considerações sobre o SFH..... | 34 |
| 2.3 A PERÍCIA CONTÁBIL JUDICIAL NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO..... | 36 |
| 2.3.1 Conceitos | 36 |
| 2.3.2 As ações judiciais | 39 |
| 2.3.3 Objeto da controvérsia..... | 40 |
| 2.3.4 Critérios de reajuste das prestações e do saldo devedor | 41 |
| 2.3.5 Recálculo da prestação inicial | 45 |
| 2.3.6 Prêmio de seguro | 52 |
| 2.3.7 Liquidação antecipada do financiamento | 54 |
| 3 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES..... | 57 |
| REFERÊNCIAS | 59 |

1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo será apresentada uma noção geral do estudo, abordando o tema, o problema e os objetivos que se pretende alcançar, bem como será exposta a justificativa e a metodologia a ser aplicada, incluindo nesta última as limitações da pesquisa.

1.1 APRESENTAÇÃO DO ASSUNTO

Atualmente a sociedade brasileira vem exercendo melhor seus direitos, o que intensifica a demanda por ações judiciais a respeito de vários assuntos – trabalhista, tributário, cível, criminal, entre outros.

A perícia contábil vem sendo cada vez mais utilizada pela Justiça para dar sustentação técnica às decisões, objetivando resolver pendências de ordem material, que exijam alto grau de conhecimento específico. Nestes casos, o perito contábil presta uma importantíssima colaboração para a decisão do Juízo.

No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) observa-se que o mutuário, de uma forma geral, mesmo analisando e estudando o contrato previamente, tem dificuldade de entender a complexidade jurídica, política e econômica que passou a existir a partir de sua assinatura. Tal complexidade gera discordância entre as partes, podendo desencadear num processo judicial.

Um dos maiores problemas dos contratos de financiamento é o método de amortização adotado para o resgate da dívida. Dependendo de vários fatores, como por exemplo da financiadora, do banco, do valor do empréstimo ou do tempo de amortização, é escolhido um ou outro método de amortizar a dívida.

No Brasil, vários são os métodos de amortização aplicados, dentre os quais destaca-se: o Sistema de Amortização Constante (SAC), o Sistema de Amortização Crescente (SACRE), o Sistema Americano (SA), o Sistema de Amortização Misto (SAM) e o Sistema Francês de Amortização (SF). Porém, vários deles são utilizados de forma adaptada, não seguindo fielmente o seu propósito, gerando assim problemas ao mutuário e ao agente financiador.

O Sistema Francês de Amortização, no caso particular da Tabela Price, é um dos métodos que mais se desvia de sua finalidade, em face das adaptações que lhe foram impostas pelo Sistema Financeiro de Habitação. O que foi criado com a intenção de amortizar o saldo devedor ao final do contrato, sem gerar resíduos, tem criado grandes discussões no judiciário, as quais a perícia contábil busca esclarecer.

Diante do exposto, propõe-se como tema de estudo: **A perícia contábil judicial: uma análise da aplicação do método francês de amortização no Sistema Financeiro da Habitação.**

1.2 PROBLEMA

A criação do Sistema Financeiro da Habitação teve a intenção de solucionar o problema de moradia no país. Para tanto, conforme o art. 6º da Lei nº 4.380/64, foi instituído que os contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo, tivessem ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, amortizado em prestações mensais, sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluíssem amortizações e juros. Baseado nisto, pressupõe-se que o método de amortização que preenche esses requisitos é o sistema francês de amortização, visto que é o único que apresenta prestações de igual valor.

Discriminado o método de amortização determinado pelo SFH, buscar-se-á resolver a seguinte questão:

O método francês de amortização, considerada a forma como vem sendo aplicado no Sistema Financeiro da Habitação, utilizando a perícia contábil como ferramenta, tem conseguido cumprir seu propósito?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo geral

Analisar a aplicação do sistema francês de amortização no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, utilizando a perícia contábil como instrumento.

1.3.2 Objetivos específicos

Para atingir o objetivo geral, propõe-se:

- descrever o histórico do Sistema Financeiro da Habitação brasileiro;
- apresentar os principais sistemas de amortização dos financiamentos no âmbito do SFH;
- verificar a forma como o método francês de amortização vem sendo aplicado nos contratos regidos pelo SFH;
- identificar eventuais distorções na aplicação do método francês de amortização no SFH;
- evidenciar a importância da perícia contábil na resolução de pendências nos contratos do SFH.

1.4 JUSTIFICATIVA

As transformações de ordem econômica e social, além das crises políticas e econômicas, têm repercutido significativamente nos fatores que regem o Sistema Financeiro da Habitação, refletindo-se em adaptações na forma de amortização dos contratos de financiamento, que podem prejudicar tanto os tomadores quanto os agentes financeiros.

Diante deste cenário, as partes prejudicadas começaram a buscar seus direitos, fazendo com que o número de processos judiciais seja crescente, fomentando a atividade da perícia contábil.

A perícia contábil é um dos meios que as pessoas têm à sua disposição para auxiliar na dissolução dos fatos controversos, relatando suas formas, efeitos, observações e conclusões fundamentadas.

Segundo os juristas, os maiores problemas dos contratos do SFH são a capitalização dos juros e a amortização do saldo devedor, cabendo à perícia contábil esclarecê-los tecnicamente.

Daí, o interesse em realizar o estudo, devido à contribuição da perícia contábil em dar suporte ao mutuário e ao agente financeiro na elucidação da lide.

1.5 METODOLOGIA

Pesquisar é um procedimento de busca de informações acerca de um determinado tema, a fim de examiná-lo minuciosamente. Lakatos e Marconi (1991, p.155) afirmam que “a pesquisa é um procedimento reflexivo, sistemático, controlado e crítico que permite descobrir novos fatos ou dados, relações ou leis, em qualquer campo de conhecimento”.

Esta pesquisa visa a elaboração de um trabalho monográfico, que pode ser compreendido, segundo Laffin (2000, p.47), como:

[...] uma comunicação do resultado da pesquisa realizada, através da qual oportuniza-se ao aluno, os conhecimentos para a iniciação da prática da pesquisa com coerência e criticidade, possibilitando seu aprimoramento técnico-científico e profissional.

Neste estudo, utilizar-se-á do ponto de vista da forma de abordagem do problema a pesquisa qualitativa, do tipo exploratória, utilizando a técnica de pesquisa bibliográfica.

Silva e Menezes (2000, p.20) consideram que a pesquisa qualitativa guarda “uma relação dinâmica entre o mundo real e o sujeito, isto é, um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito que não pode ser traduzido em números”.

De acordo com Salomon (1977, p.141), “pesquisas exploratórias são as que tem por objetivo definir melhor o problema, proporcionar as chamadas instituições de solução, descrever comportamentos de fenômenos, definir e classificar fatos e variáveis”.

Já a técnica da pesquisa bibliográfica consiste no exame de livros, artigos e quaisquer outros documentos sobre o assunto em questão, visando a fundamentação da análise do tema apontado. Segundo Gil (1988, p.48), “a pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”.

Em conjunto com o levantamento bibliográfico serão abordados exemplos didáticos, dos sistemas de amortização aplicados no Brasil, com o intuito de melhor explicar o conteúdo e facilitar o entendimento do leitor. Neste aspecto, a pesquisa se limitará a um maior aprofundamento do sistema francês de amortização, pelo fato de ser o objeto do presente estudo, cuja questão se busca esclarecer.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo será contemplado o embasamento teórico necessário ao entendimento do propósito da realização da pesquisa.

Para tanto, o estudo foi segregado em três tópicos principais, sendo eles: a perícia contábil, o Sistema Financeiro da Habitação e a união de ambos, formando assim, o tópico sobre a perícia contábil judicial no âmbito do SFH.

Sobre a perícia contábil, apresentar-se-á seus conceitos e objetivos, objeto, classificação, o papel do perito, a prova pericial, o laudo pericial e a legislação aplicável. No que tange ao SFH, será abordado um breve histórico, os planos de financiamento, os tipos de linhas de crédito, entre outras considerações. Na junção dos dois tópicos anteriores, tratar-se-á sobre alguns conceitos importantes ligados à área financeira dos contratos de financiamento do SFH, assim como os objetos controversos ou duvidosos, que levam os mutuários, ou os agentes financeiros, a ingressarem com as ações judiciais e que possivelmente serão apreciados pela perícia contábil.

2.1 PERÍCIA CONTÁBIL

2.1.1 Conceitos e objetivos

Vários profissionais da área, ou não, confundem o conceito de perícia contábil com o que vem a ser seus objetivos. Segundo Alberto (1996, p. 17), confundem "sua forma de exteriorização com que vem a ser o intuito pericial".

Ornelas (1995, p.29) define perícia contábil como sendo "uma das provas técnicas à disposição das pessoas naturais ou jurídicas, que serve como meio de prova de determinados fatos contábeis ou de questões contábeis controvertidas".

De acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade – NBC T 13, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, "perícia contábil é um conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivo a emissão de laudo sobre questões contábeis, mediante exame, vistoria, indagação, investigação, arbitramento, avaliação ou certificação".

Segundo Gonçalves (1968, p.7), perícia "é o exame hábil de alguma coisa realizada por pessoa habilitada ou perito, para determinado fim, judicial ou extrajudicial".

Assim pode-se definir perícia como sendo a verificação dos registros contábeis, através de análise de fatos registrados, sobre os quais pairam controvérsias.

2.1.2 Objeto da perícia

A perícia contábil só apresenta razão em existir se houver objeto que necessite de conhecimento técnico específico, ou seja, quando existirem fatos controversos (aqueles geradores da discórdia) ou duvidosos (aqueles que apesar de incontestados, não estão suficientemente esclarecidos aos olhos do julgador).

Entretanto, faz-se necessário que o perito fique atento à matéria objeto de estudo, para que não extrapole os limites do conhecimento contábil.

Ornelas (1995, p.31) afirma que:

a perícia contábil tem por objeto central as questões contábeis relacionadas com a causa, as quais devem ser verificadas, e, por isso, são submetidas à apreciação técnica do perito contábil, que deve considerar, nesta apreciação, certos limites essenciais ou caracteres essenciais.

Para Oliveira Neto e Mercandale (1998, p.04), "o objeto da perícia contábil são as questões contábeis propostas geradoras da necessidade de prova". Neste caso, eles acreditam que é dever do perito verificar tais questões, observando os limites da matéria, de forma cuidadosa, eficaz e imparcial.

Percebe-se, portanto, que o objeto da perícia contábil corresponde às questões ligadas à área, que necessitam de apreciação de profissional especializado para auxiliar na instância decisória, seja ela judicial ou extrajudicial.

2.1.3 Classificação de perícia

A perícia contábil poderá ser caracterizada de diversas maneiras para que assim possa atender ao objeto e ao objetivo a que se destina. Alberto (1996) assim classifica os tipos de perícia:

1. Perícia Judicial: é aquela regida pelos procedimentos processuais do Poder Judiciário e regras legais específicas. Pode acontecer por determinação, requerimento ou necessidade de seus agentes ativos, subdividindo-se em meio de prova e arbitramento. Portanto, pode-se concluir que a perícia judicial é aquela em que o juiz por não possuir conhecimento específico do assunto, se apóia na opinião de um especialista, neste caso o perito, para tomar a decisão final.

2. Perícia Semijudicial: é aquela realizada no âmbito institucional do Estado, porém fora do Poder Judiciário. Seu principal objetivo é servir de meio de prova nos ordenamentos institucionais, podendo ser dividida, segundo o aparato estadual atuante em: policial, parlamentar e administrativo tributária.

3. Perícia Extrajudicial: é aquela realizada fora do Estado sem corresponder a uma ação que se encontra em juízo. Segundo Sá e Sá (1995) é também chamada de perícia voluntária, pois é realizada apenas para atender os interesses de partes não litigantes judicialmente. Para Alberto (1996), a perícia extrajudicial pode ser dividida segundo suas finalidades intrínsecas em: demonstrativas, discriminativas e comprobatórias. Silva, L. (1994) descreve que a perícia extrajudicial pode ocorrer de três formas: amigável, oficiosa e litigiosa.

4. Perícia Arbitral: é aquela realizada no juízo arbitral, em instância decisória criada pela vontade das partes. Neste tipo de perícia, o perito figura como juiz de fato e de direito, mesmo não possuindo vínculo com o Poder Judiciário. Pode ser dividida em: probante e decisória.

De acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade – NBC T 13, “a perícia contábil, judicial, extrajudicial e arbitral é de competência exclusiva de Contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade, nesta forma denominado perito contábil”.

Em suma, a perícia contábil, seja ela judicial, semijudicial, extrajudicial ou arbitral, deve demonstrar a veracidade dos fatos de forma imparcial a todos os usuários.

2.1.4 O perito contábil

O perito é o profissional que possui plenos conhecimentos técnico-científicos sobre a matéria objeto da perícia. É sua função fornecer aos usuários, por meio de laudo, sua constatação a respeito dos documentos e fatos apreciados.

No caso da perícia contábil, o primeiro requisito para que o profissional seja denominado perito, de acordo com Rocha (1996, p.10), é que o mesmo "obrigatoriamente, deve ser Bacharel em Ciências Contábeis, devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade de sua jurisdição". Além disso, ele ainda ressalta que o perito deve ser um profissional experiente, prático, versátil e um profundo conhecedor da matéria objeto da lide.

Ornelas (1995, p.35) concorda com Rocha e acrescenta que há duas formas de atuação técnica do perito na esfera judicial:

a primeira oportunidade surge quando o profissional, de nível superior, ou o equiparado, é nomeado pelo magistrado para assumir a função de perito judicial. Outra forma de atuação ocorre quando o profissional contábil é indicado para funcionar como assistente técnico.

Pelo fato do magistrado, juiz de direito, não possuir todos os conhecimentos técnicos, nos diferentes ramos do saber, ele se faz valer de profissionais habilitados, e conhecedores do objeto da lide, para auxiliá-lo na apreciação e na resolução dos processos judiciais. Nestes casos, o julgador nomeará o profissional de sua confiança para exercer a função de perito judicial.

Segundo Santos (apud LEHNEN, 2001, p.106), "perito – do latim *peritus*, formado do verbo *perior*, que quer dizer experimentar, saber por experiência – é o sujeito ativo da perícia". Entre outras evidenciações ele descreve que o perito é um

profissional que, “pelas qualidades especiais que possui, geralmente de natureza científica ou artística, supre as insuficiências do juiz no que tange à verificação ou apreciação daqueles fatos da causa que tal exijam conhecimentos especiais ou técnicos”.

Para Santos (apud SÁ e SÁ, 1995, p.354), quatro são as qualidades exigidas de um perito:

- I – Conhecimento técnico-contábil.
- II – Experiência dos processos e usos comerciais.
- III – Diplomacia no modo de agir.
- IV – Perspicácia.

Todo profissional em seu campo de atuação possui deveres e obrigações, não sendo diferente com o perito contábil.

Dentre os principais deveres do perito, pode-se citar o de cumprir o trabalho pericial no prazo determinado pelo juízo, esclarecer a matéria em questão de forma imparcial, comparecer às audiências quando exigido, ser leal à função social que exerce, recusar a nomeação quando carecer de conhecimentos técnico-científicos ou sentir-se impedido ou suspeito, além de manter sigilo profissional.

Já os direitos decorrem do cumprimento dos deveres, como, por exemplo, o de requerer prorrogação do prazo de realização da perícia, ressarcimento de despesas incorridas em função da realização das mesmas, de recorrer às fontes de informação, bem como o direito de receber os honorários pelos trabalhos realizados.

O não cumprimento dos deveres periciais poderá implicar em penalidades civis e criminais ao perito, tais como afirma Lehnem (2001, p.120):

1. se, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas (art. 147 do CPC):

a) poderá ser declarado de inabilitado por 2 (dois) anos, a funcionar em outras perícias;

b) responderá pelos prejuízos que causar à parte;

c) incorrerá na sanção que a lei penal estabelecer;

2. quando, sem motivo legítimo, o perito deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado (art. 424 do CPC), o juiz:

a) poderá substituir o perito (art. 424, *caput*, do CPC);

b) comunicará a ocorrência à corporação profissional do perito (art. 424, parágrafo único);

c) poderá impor multa ao perito, que será fixada tendo em vista o valor da causa e o possível prejuízo decorrente do atraso no processo.

Em resumo, o perito deve ser um profissional habilitado, com condições técnico-científicas de exercer o ofício designado pelo juízo, estando ciente de seus deveres e direitos, e principalmente das sanções as quais está sujeito caso não cumpra suas responsabilidades.

2.1.5 Prova pericial

O âmbito jurídico exige do perito verdade quanto aos fatos apresentados, de forma que as suas informações possibilitem que as lides sejam resolvidas de maneira justa, sem causar prejuízo a nenhuma das partes. Para tanto, o juiz utiliza-se da prova pericial como meio de proferir seu julgamento.

A prova pericial é definida por Silva, A. (1998, p.34) como sendo “uma declaração de ciência sobre os fatos relevantes à causa, emitida por pessoa com conhecimento técnico ou especializado, também chamado *expert*, fornecendo, assim, subsídios ao juiz para proferir decisão sobre o efeito”. Cabe complementar o

comentário de Silva, dizendo que é por meio da perícia contábil que o magistrado se fundamenta para proferir suas decisões.

Para Ornelas (1995, p.22), “a função primordial da prova pericial é a de transformar os fatos relativos à lide, de natureza técnica ou científica, em verdade formal, em certeza jurídica”. Neste sentido, poder-se-ia dizer que quanto mais convincentes forem as provas, maior peso elas terão ao serem examinadas pelo juiz, auxiliando-o assim a decidir pelo justo e pelo direito.

Tratando-se a perícia contábil judicial de um dos meios de prova, não poder-se-ia deixar de mencionar sobre a quem corresponde o ônus de produzi-la. Via de regra, o dever de provar um fato é de quem o alega. De acordo com Ornelas (1995, p. 22), “é de notar que ninguém está obrigado a produzi-las, porém, não o fazendo, arcará com as consequências”.

O art. 333 do CPC descreve:

o ônus da prova incumbe:

I – ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

II – ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Já descrito o que seria ônus da prova, o art. 212 do CC cita alguns meios de prova, que são:

I – confissão;

II – documento;

II – testemunha;

III – presunção;

IV – perícia.

A perícia, como sendo um dos meios de prova, pode ser dividida, segundo o art. 420 do CPC, em três modalidades, a saber: exame, vistoria e avaliação. Marques (apud LEHNEN, 2001) conceitua tais modalidades como:

- Exame: é a inspeção realizada em pessoas ou coisas com o objetivo de verificar determinados fatos relacionados com o objeto da demanda;
- Vistoria: é o trabalho realizado sobre bens imóveis a fim de verificar no local o estado ou a situação de determinada coisa;
- Avaliação: é o exame realizado para a fixação do valor em dinheiro de bens móveis e/ou imóveis. Pode também denominar-se de arbitramento quando a verificação, ou estimativa, tiver por objeto um serviço, ou compreender algum cálculo abstrato sobre indenizações, ou sobre o valor de alguma obrigação.

É importante mencionar que o Código do Processo Civil é o diploma legal que rege toda a questão processualística da perícia e prevê todas as punições aplicáveis, no âmbito judicial, aos peritos.

2.1.6 Laudo pericial

Após a realização da perícia, o laudo é a maneira pela qual o perito tem de pronunciar os fatos e eventos submetidos a sua apreciação ao juiz e/ou às partes. Conforme descrito na Norma Brasileira de Contabilidade – NBC T 13, item 13.1.1, “o laudo é a peça escrita, na qual os peritos contábeis expõem, de forma circunstanciada, as observações e estudos que fizeram e registram as conclusões fundamentadas da perícia”.

O laudo pericial, quando para fins judiciais, enfoque desta pesquisa, deve responder aos quesitos formulados pelas partes e pelo magistrado, assim como basear-se nas peças juntadas aos autos. Cabe ao perito comprovar todas as informações prestadas, para que assim possa servir à instrução processual e produzir os efeitos legais.

Para Ornelas (1995, p.77), o laudo pericial contábil pode ser entendido sob dois aspectos: “a) é a materialização do trabalho pericial desenvolvido pelo perito contábil; e b) é a própria prova pericial”.

Devido à importância legada ao laudo pericial, este deve ser redigido com imparcialidade, clareza e precisão das demonstrações dos fatos analisados. O perito deve evitar ao máximo expressões que dêem vazão a ambigüidades, responder de forma rápida e objetiva aos quesitos formulados, concluir o trabalho de forma criteriosa e responsável, esboçando um demonstrativo final sobre o objetivo da perícia.

Portanto, o laudo pericial é o produto final do trabalho do perito, é a peça utilizada para esclarecer os fatos obscuros ou duvidosos, com a aplicação dos conhecimentos técnicos sobre o objeto da perícia.

2.1.7 Legislação que disciplina a perícia contábil

Para o exercício da profissão do perito é imprescindível que o mesmo conheça a legislação, normas e resoluções que disciplinam sua atividade profissional, tais como:

- Código de Processo Civil
 - Sobre a prova pericial: artigos 420 a 439, 606 e 607 do CPC;
 - Sobre a inspeção judicial: artigos 440 a 443 do CPC;
 - Sobre o perito: artigos 145 a 147 do CPC;
 - Sobre o auxílio da justiça: artigo 139 do CPC;
 - Sobre os honorários periciais: artigo 33 do CPC;
 - Sobre a produção antecipada de provas: artigos 846 a 851 do CPC.
- Princípios Fundamentais de Contabilidade
 - Sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade: Resolução CFC nº 750, de 29/12/1993 e Resolução CFC nº 774, de 16/12/1994.
- Normas Brasileiras de Contabilidade
 - Sobre as Normas Brasileiras de Contabilidade: Resolução CFC nº 751, de 29/12/1993.
- Normas Profissionais
 - Sobre o Código de Ética Profissional do Contabilista – CEPC: Resolução CFC nº 803, de 10/10/1996;
 - Sobre as Normas Profissionais do Perito Contábil: Resolução CFC nº 733, de 22/10/1992, que aprova a NBC P 2.
- Normas Técnicas
 - Sobre a Perícia Contábil: Resolução CFC nº 731, de 22/10/1992, que aprova a NBC T 13 e a Resolução CFC nº 858, de 21/10/1999, que reformula a NBC T 13.

2.2 SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

2.2.1 Breve histórico

O problema de moradia no Brasil, para autores como Aragão (1999), Figueiredo (1999) e Santana (2003), iniciou-se com a vinda de imigrantes estrangeiros e com o fenômeno da migração do campo para as cidades, ou seja, com o êxodo rural, ocasionando, assim, o surgimento de moradias precárias nos subúrbios das cidades.

De acordo com estudos realizados pelo extinto BNH, no início do século a forma predominante de habitação da população era a de aluguéis. A lei do inquilinato de 1942, no entanto, congelou os aluguéis em valores muito altos, passando a aquisição da casa própria ser a melhor saída para resolver o problema habitacional no país. Também contribuíram para isso a alta no custo de vida, a inflação crescente, as consequências da II Guerra Mundial na economia, a emergência do capital imobiliário, o parcelamento das terras da periferia das cidades e as campanhas do governo exaltando a “casa própria”.

Em meados das décadas de 40 e 60 o crédito imobiliário era oferecido pela Caixa Econômica Federal (CEF), pelo Instituto de Previdência Social ou por bancos privados. Em 1946, com a criação da Fundação da Casa Popular, primeiro órgão destinado a promover a habitação social, o Estado começou a participar de forma direta do financiamento.

Objetivando facilitar a aquisição da moradia própria para a população de baixa renda, vinculada à variação de seus salários, não excedendo à variação do salário mínimo e não ultrapassando a um terço da renda familiar dos mutuários, em 1964, o Regime Militar cria o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), por meio da

Lei 4.380/64, cuja gestão ficou a cargo do Banco Nacional de Habitação (BNH). Em seguida, a Lei 5.170/66 criou o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que previa desde a arrecadação de recursos, o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro.

Segundo Figueiredo (www.uepg.br/nupes/sfh.htm), os propósitos do SFH consistiam nos seguintes objetivos principais:

1º) Assegurar a aquisição da casa própria ao cidadão brasileiro, em especial a população de baixa renda. Desta forma, para obter o financiamento o adquirente (ou mutuário) não podia ser proprietário de outro imóvel, além de ter que comprovar a renda familiar exigida pelo agente financeiro (ou instituições financeiras: EX.: Caixa Econômica Federal – CEF), cuja comprovação poderia compreender o rendimento do adquirente (comprador do imóvel), do cônjuge, dos dependentes e de terceiros.

2º) Implementar a construção civil, em decorrência da aguda recessão na indústria da construção civil (1964), cujos empreendimentos habitacionais estavam paralisados pela queda da poupança e a recusa das instituições financeiras em concederem empréstimos (retorno simbólico em decorrência da inflação brasileira – projeção anual já alcançava três dígitos).

3º) Conveniência política com o aumento da oferta de habitações populares, objetivando suprir o déficit habitacional no país e o combate ao desemprego.

Figueiredo (1999, p.21) afirma que, através da prática adotada pelo SFH, em relação à devolução do empréstimo/financiamento, “o capital emprestado ao mutuário retornaria atualizado pela correção monetária e acrescido de juros, que no entender das autoridades da época era de Justiça social”, proporcionando a outros cidadãos a chance de também participarem deste sistema.

Após 22 anos de existência, em 1986, o BNH se extinguiu. De acordo com o Banco Central do Brasil (www.bacen.gov.br), a reestruturação promovida pela edição do Decreto-lei nº 2.291/86 distribuiu as atribuições exercidas pelo BNH entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o BACEN e a Caixa Econômica Federal (CEF).

O BACEN (www.bacen.gov.br) descreve que:

ao MDU coube a competência para formulação de propostas de políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano; ao CMN coube exercer as funções de Órgão central do Sistema, orientando, disciplinando e controlando o SFH; ao Bacen foram transferidas as atividades de fiscalização das instituições financeiras que integravam o SFH e a elaboração de normas pertinentes aos depósitos de poupança e a CEF à administração do passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como, a gestão do FGTS.

As atribuições inicialmente transferidas para o então MDU foram posteriormente repassadas ao Ministério do Bem Estar Social, seguindo depois para o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e finalmente, a partir de 1999 até hoje, alçadas a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR).

Desde a criação do SFH até os dias de hoje, o BACEN (www.bacen.gov.br) acredita que o sistema tenha sido responsável por disponibilizar cerca de seis milhões de financiamentos e pela captação de uma quarta parte dos ativos financeiros. Portanto, apesar de muitos acreditarem que a criação do SFH só beneficiou classes sociais que operavam e controlavam o mercado habitacional e financeiro, através de práticas abusivas, e muitas vezes até inconstitucionais, observa-se que uma grande parte da população foi beneficiada com a política social que o SFH implantou, tornando real o sonho de aquisição da casa própria de muitos brasileiros.

Com as crises econômicas, e os sucessivos planos econômicos, o sistema passou a apresentar queda nos recursos disponíveis, e em alguns casos começou a “desrespeitar” algumas regras pactuadas, deixando o mutuário em desvantagem e obrigando-o a buscar seu direito na esfera judicial, motivo que alavancou o trabalho pericial. Sobre este assunto, Figueiredo (1999, p.22) afirma que:

na realidade o Sistema Financeiro da Habitação, não cumpriu o seu papel social. Com as crises dos últimos anos, os salários foram corrigidos em determinados períodos, abaixo da correção das prestações mensais, colocando o consumidor habitacional em desalinho, abrindo um dilema: ou reduz o bem-estar de sua família, cortando gastos até com alimentação, ou tenta manter em dia as prestações do financiamento para não perder o imóvel financiado junto ao agente financeiro.

Hoje, o cenário apresentado pelo SFH mostra que alguns milhões de brasileiros, que sonhavam com a casa própria, segundo Santana (www.consumidorbrasil.com.br), vivem o “pesadelo dos “sem teto””.

2.2.2 Planos de financiamento do SFH

Com o passar do tempo, as condições dos empréstimos e financiamentos, como os sistemas de amortização, os planos de correção monetária, os prazos e as taxas de juros, entre outros, foram sofrendo significativas modificações promovidas segundo as normas em vigor do antigo BNH e atualmente da própria CEF.

Por meio da Instrução nº 5, de 27 de janeiro de 1966, do BNH, passam a existir dois tipos de planos de correção monetária, que são, segundo Aragão (2000, p. 189):

I) o chamado **Plano A**, no qual a correção do valor das prestações tinha periodicidade anual, tomando por base a variação do maior salário-mínimo vigente no país, enquanto o saldo devedor continuava a ser corrigido trimestralmente, com base na variação das ORTN no período, variação esta que constituiria a Unidade Padrão e de Capital do BNH (UPC); II) o **Plano B**, no qual tanto a prestação mensal como o saldo devedor seriam corrigidos, trimestralmente, com base na variação da UPC.

Ainda segundo o referido autor, no Plano A, caso houvesse saldo residual ao final do prazo de financiamento, poder-se-ia prorrogá-lo, tantas vezes quanto necessárias, até a liquidação total da dívida.

Já sobre o Plano B, o autor revela que este era, na realidade, a única maneira consistente de garantia de pagamento integral do saldo devedor, ou do valor real do empréstimo no decorrer do prazo pactuado. Porém, ao longo do período, este plano

tinha o inconveniente de aumentar o comprometimento da renda com a prestação, uma vez que os salários eram reajustados anualmente, e em algumas situações, apresentando o índice de correção inferior ao da ORTN.

Com a insegurança causada pela hipótese da variação da ORTN ser superior à do salário mínimo, em 1967, o BNH criou o Plano C, explicado por Aragão (2000, p.189) como sendo o plano “no qual o saldo devedor continuava a ser corrigido, trimestralmente, pela UPC, enquanto a prestação seria corrigida pela variação do salário-mínimo, 60 dias após a decretação deste ou do reajuste salarial do mutuário”.

Caso, no término do prazo, houvesse saldo devedor e não tivesse cláusula de cobertura pelo Fundo de Compensações de Variações Salariais (FCVS), o contrato poderia ser refinanciado por prazo máximo de 50% do prazo original do financiamento. Na hipótese de no final do novo contrato (refinanciamento) ainda restar resíduo, o mutuário terá, segundo Figueiredo (1999, p. 76), “o prazo de 48 (quarenta oito) horas para efetivar a quitação do saldo residual gerado pelas atualizações do saldo devedor, [...] sob pena da execução do contrato e perda do imóvel”.

Sobre o FCVS, Figueiredo (1999) ressalta que o mesmo foi criado com o intuito de garantir a quitação da dívida dos mutuários ao final do contrato, fazendo com que, caso houvesse saldo devedor ao término do prazo contratual, o mesmo fosse quitado automaticamente, uma vez que o FCVS liquidaria tal valor. Em caso do contrato ser do tipo “carteira hipotecária”, com a cobertura pelo FCVS, a mesma estaria liberada.

Em 1969, o BNH adotou o Plano de Equivalência Salarial (PES), para que as prestações mensais do financiamento se elevassem, quando o salário-base da categoria profissional, a qual o mutuário pertencesse, obtivesse reajuste, este, no

mesmo percentual da variação. Para estabelecer uma equivalência entre prestações de contratos assinados em diferentes meses do ano, criou-se o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES).

O CES, segundo Aragão (2000, p.190):

era um multiplicador aplicado à prestação inicial refletindo a relação salário-mínimo/UPC e que variava em função do mês de assinatura do contrato e da previsão de variação da ORTN até o próximo reajuste, o que equivalia a um prognóstico sobre a evolução futura da inflação.

Complementando, poder-se-ia parafrasear o autor dizendo que o CES é um adicional à prestação, que objetiva reforçar o FCVS, que tem a finalidade de liquidar o saldo devedor ao final do prazo contratual, pelo fato de dispensar a prorrogação do prazo contratual prevista no Plano C.

Figueiredo (1999) afirma que outra modalidade de reajustamento dos contratos de financiamento habitacional, assim como o PES, seria o Plano de Comprometimento de Renda (PCR), que é um sistema em que a prestação mensal é reajustada pelo mesmo índice de reajuste aplicado ao saldo devedor, quando este for reajustado na mesma periodicidade dos depósitos em caderneta de poupança na data de assinatura do contrato.

Cada tipo de contrato é regido por itens específicos da legislação, portanto, deve-se observar as particularidades de cada um, vez que a legislação em vigor é um seqüencial histórico das mudanças ocorridas no meio econômico-financeiro, que influenciam o SFH.

2.2.3 Tipo de linhas de crédito disponíveis

O SFH utiliza-se, para a concessão de financiamentos imobiliários, de vários tipos de linhas de crédito, que, de acordo com Figueiredo (1999), são:

1. PCI - Poupança Vinculada: a Poupança de Crédito Imobiliário é oferecida pela CEF e funciona da seguinte maneira: o mutuário interessado deverá fazer o depósito no valor das prestações mensais durante doze meses. Após poupar por um ano, poderá obter um empréstimo de até 100% do valor do imóvel, sem comprovação de renda, com juros anuais de 12%, mais taxa referencial (TR).

2. Carta de Crédito: existem três modalidades de carta de crédito oferecidas pela CEF, são elas:

2.1 Carta de Crédito FGTS: é o tipo de financiamento oferecido pela CEF aos mutuários que ganham até 12 (doze) salários mínimos e que não possuam outro imóvel ou outro financiamento junto à CEF. O imóvel pode custar até R\$ 62.000,00 e o valor do empréstimo será de no máximo 32.600,00.

2.2 Carta de Crédito Associativa: é semelhante à Carta de Crédito FGTS, diferenciando-se desta pelo fato do financiamento ser liberado para grupos de mutuários, que apresentam junto à CEF o projeto do empreendimento, para sua aprovação

2.3 Carta de Crédito CEF: é o tipo de financiamento destinado aos mutuários com renda superior a 12 (doze) salários mínimos. Apresenta como características o prazo máximo de pagamento de quinze anos, com juros anuais de 12% ao ano, mais TR.

2.4 Programa de Carta de Crédito: criado pelo Governo Federal, no mês de dezembro de 1995, com o objetivo de oferecer financiamento para famílias com renda de até 12 (doze) salários mínimos.

3 Outras Linhas de Crédito: vários agentes financeiros privados apresentam linhas de crédito vinculadas ao SFH. Para tanto, o valor mínimo do imóvel é de R\$ 70 mil e o máximo é de R\$ 180 mil, sendo que estas instituições emprestam de R\$ 30 mil a R\$ 90 mil. Neste tipo de linha de crédito, o interessado que não possua outro imóvel poderá quitar o financiamento no prazo máximo de 15 anos, com juros anuais de 12% ao ano, mais a TR.

4 Carteira Hipotecária: é o tipo de financiamento que também é fornecido pelos demais agentes financeiros e possui menos restrições que os empréstimos concedidos pelo SFH. Para caracterizar-se como financiamento por carteira hipotecária, o imóvel tem que custar no mínimo R\$ 70 mil, não havendo limite máximo. Os juros anuais variam de 14% a 15%, mais TR.

5 Construtoras: nos financiamentos habitacionais existem duas opções para o comprador do imóvel: financiá-lo direto com a construtora ou pelo SFH. Quando o interessado optar pela aquisição de imóvel na planta, somente poderá escolher o financiamento pelo SFH após a entrega das chaves, ficando neste período sujeito aos juros e ao reajustamento das prestações aplicados pela construtora, que normalmente o fazem pela variação do Índice Nacional da Construção Civil, que é de 7% a 9% ao ano.

2.2.4 Outras considerações sobre o SFH

Questões importantes sobre os financiamentos habitacionais são formuladas e merecem resposta: Quem pode requerer o financiamento?, Como são distribuídos os recursos?, Quantos imóveis uma pessoa pode financiar?, Quais os prazos de financiamento?.

Para responder tais questões, pesquisou-se através do *site* do Banco Central do Brasil (www.bacen.gov.br) e observou-se pontos interessantes, que, por sua relevância, devem ser destacados:

- a grande maioria dos imóveis financiados pelo SFH são do tipo residencial, porém existe a possibilidade de financiamentos para aquisição de terrenos, construções e imóveis comerciais.
- para poderem ser financiados pelo SFH os imóveis, além de observar outras condições estabelecidas pela legislação em vigor, deverão obedecer ao seguinte: a) valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias não superiores a R\$ 150 mil e b) limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$ 300 mil.
- quanto à limitação de números de unidades habitacionais a serem financiadas, desde 24/06/1998, não existe mais qualquer limitação de natureza normativa que determine o número de imóveis financiados que uma pessoa possa ter.
- o prazo de financiamento pode ser livremente estabelecido entre as partes contratante e contratada.
- de acordo com o BACEN, a remuneração efetiva máxima a ser paga pelo mutuário, incluindo juros, comissões e outros encargos financeiros é de 12% a.a. (doze por cento ao ano), acrescidos dos custos de seguros e, nos casos dos planos de equivalência salarial, do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES).
- no mínimo 52% (cinquenta e dois por cento) dos recursos captados em depósitos de poupança pelas instituições financeiras do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) será destinado para as operações de

financiamentos habitacionais do SFH. Estes recursos são destinados exclusivamente para a construção e aquisição de imóveis residenciais novos ou usados, ficando os financiamentos para aquisição, construção, reforma ou ampliação de imóveis comerciais, novos ou usados, sujeitos a taxas de mercado.

2.3 A PERÍCIA CONTÁBIL JUDICIAL NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

Neste capítulo, dadas as inúmeras dificuldades encontradas ao se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, serão fornecidas explicações sobre os diferenciados tipos de contratos no que concerne a prestações, saldo devedor, amortização e juros.

2.3.1 Conceitos

Para melhor compreensão do assunto a ser tratado a seguir, cabe conceituar termos de uso corrente, como:

- **Contrato:** Wald (1992, p.152) define contrato como “um ato jurídico bilateral, pois depende de no mínimo duas declarações de vontade visando criar, modificar ou extinguir obrigações (direitos relativos de conteúdo patrimonial)”. Ainda, segundo o mesmo autor, são elementos essenciais de um contrato a existência de agentes capazes, objeto lícito e possível e consentimento válido, além da forma prescrita ou não vedada em lei.

- **Agente financeiro ou Mutuante:** Mathias e Gomes (1996) definem que o agente financeiro, ou mutuante, é aquele que fornece o empréstimo ou o financiamento.
- **Mutuário:** Mathias e Gomes (1996) definem que mutuário é aquele que recebe o empréstimo ou o financiamento.
- **Prazo:** Para Mathias e Gomes (1996) existem quatro tipos específicos de prazo, que são:
 - prazo de utilização: é o intervalo de tempo no qual o empréstimo é transferido do agente financeiro para o mutuário.
 - prazo de carência: é o período compreendido entre o prazo de utilização e o pagamento da primeira parcela de amortização. Os autores consideram que só existe carência quando o prazo da mesma é superior a, pelo menos, o dobro do menor período de amortização das parcelas.
 - prazo de amortização: é o período durante o qual são pagas as amortizações.
 - prazo total do financiamento: é a soma do prazo de carência com o prazo de amortização.
- **Juro:** De acordo com Faro (1982, p.13), "juro é definido como sendo a remuneração, a qualquer título, atribuída ao fator capital". Mathias e Gomes (1996, p.19) concordam com esta afirmação ao descreverem que o juro pode ser entendido como sendo "o custo do crédito ou a remuneração do capital aplicado".

Cabe ressaltar que há dois tipos de juro: o simples e o composto. O primeiro incide apenas sobre o capital inicial, já o segundo incide sobre o capital inicial acrescido dos juros acumulados até o período anterior.

Mathias e Gomes (1996, p.97-98) fornecem um exemplo que auxilia na melhor diferenciação entre os dois regimes de aplicação de juros, quando assim descrevem: “seja um principal de \$1.000,00 aplicado à taxa de 20% a.a. por um período de 4 anos a juros simples e compostos”, ter-se-á:

| N | Juros Simples | | Juros Compostos | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Juro por período | Montante | Juro por período | Montante |
| 1 | $1.000 \times 0,2 = 200$ | 1.200 | $1.000 \times 0,2 = 200$ | 1.200 |
| 2 | $1.000 \times 0,2 = 200$ | 1.400 | $1.200 \times 0,2 = 240$ | 1.440 |
| 3 | $1.000 \times 0,2 = 200$ | 1.600 | $1.440 \times 0,2 = 288$ | 1.728 |
| 4 | $1.000 \times 0,2 = 200$ | 1.800 | $1.728 \times 0,2 = 346$ | 2.074 |

Quadro 1: Comparativo da aplicação de juros simples e juros compostos.
Fonte: Adaptado de Mathias e Gomes (1996, p. 97/98)

- **Taxa de juros:** Faro (1982, p.13) afirma que “na prática, a determinação do valor do juro que é cobrado em qualquer transação financeira é efetuada mediante a consideração de um coeficiente denominado taxa de juro”. Ainda, segundo o mesmo autor, pode-se interpretar a taxa de juro como sendo o preço cobrado pela utilização do capital tomado como empréstimo ou financiamento.
- **Anatocismo:** Para Figueiredo (1999), anatocismo nada mais é do que a cobrança de “juros sobre juros”, ou seja, da utilização do regime de capitalização dos juros compostos em que são incorporados os juros do período ao capital inicial para servir de base para o cálculo dos juros do próximo período.

- **Amortização:** Sá e Sá (1995, p.23) conceituam amortização como sendo uma “redução de uma dívida ou empréstimo; parcela que se destina a diminuir, gradativamente, uma dívida no tempo”. E ainda complementam afirmando que “as amortizações são, em geral, parceladas no tempo, visando a um pagamento seqüencial, e, raramente, são totais ou quota única”.
- **Parcelas de amortização:** Mathias e Gomes (1996, p.308) definem parcelas de amortização como sendo “as parcelas de devolução do principal, ou seja, do capital emprestado”.
- **Prestação:** Mathias e Gomes (1996, p.308) definem prestação como sendo “a soma da amortização acrescida de juros e outros encargos, pagos em um dado período”.
- **Saldo devedor:** Para Assaf Neto (1994, p.247), o saldo devedor “representa o valor da dívida, em determinado momento, após a dedução do valor já pago ao credor a título de amortização”.

2.3.2 As ações judiciais

Os processos judiciais relacionados ao SFH, atualmente, por envolverem a Caixa Econômica Federal, autarquia federal e uma das sucessoras do antigo BNH, têm por obrigatoriedade seu trâmite na Justiça Federal, conforme determina o art. 109 da CF/88 e o art. 47 do CPC.

É direito de cada cidadão, em caso de dúvida quanto a qualquer ato ou cláusula que esteja lhe lesando, requerer a revisão do contrato pelo agente financeiro; não sendo satisfeito, ou até mesmo não sendo atendido, pode requerer o feito ao Poder Judiciário através de uma ação judicial. O mesmo vale para o agente financeiro quando constatar problemas com o mutuário, seja por inadimplência, cláusulas irregulares, ou qualquer outro fator, que esteja lhe prejudicando.

Pela existência de diferentes fatores que geram as controvérsias, atualmente ocorre uma saturação na esfera judiciária, tornando-se demorado o julgamento das ações. A perícia contábil judicial busca tornar esse tempo mais curto, auxiliando o juízo na dissolução dos fatos controversos ou duvidosos, com mais eficiência e agilidade, pois uma vez esclarecidos ao magistrado os fatos pertinentes ao objeto da ação, o mesmo poderá julgá-la mais rapidamente e de forma mais justa.

2.3.3 Objeto da controvérsia

Vários são os motivos que levam o mutuário, ou o agente financeiro, a recorrerem à esfera judicial para erradicar seus problemas. Os objetos das controvérsias mais comuns são:

- critério de reajuste das prestações e do saldo devedor, assim como os índices de reajustamento;
- recálculo da prestação inicial;
- prêmios de seguro;
- liquidação antecipada do financiamento.

Descrever-se-á detalhadamente nos tópicos a seguir sobre cada um dos objetos controversos acima mencionados.

2.3.4 Critérios de reajuste das prestações e do saldo devedor

Desde que foi instituído o Sistema Financeiro da Habitação diversos planos de financiamento têm sido apresentados. Alguns tratando especificamente do reajuste das prestações, outros dos saldos devedores e outros tratando de ambos. Porém, ilustrar-se-á aqui aqueles com maior grau de aplicabilidade, que são: o Plano de Equivalência Salarial (PES), o Plano de Correção Monetária (PCM) e o Plano de Comprometimento de Renda (PCR).

De acordo com Figueiredo (1999, p.66), “o Plano de Equivalência Salarial foi criado pelas Medidas Provisórias 318, de 24/04/93, 323, de 26/05/93 e 328, de 25/06/93”, devendo ser aplicado nos contratos assinados no período compreendido entre 24/04/1993 a 27/07/1993.

A finalidade do PES é assegurar que a prestação da casa própria seja reajustada no mesmo percentual e na mesma periodicidade do aumento salarial e que nos casos de mudança de emprego o contrato seja adaptado à nova situação econômica do mutuário.

Nos contratos assinados, com correção das prestações pelo PES, primeiramente o Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, através do art. 9º, §§ 1º, 2º, determinava que o reajuste das prestações deveria ocorrer 30 (trinta) dias após o aumento salarial decorrente de Lei, Acordo, Convenção Coletiva de Trabalho ou Sentença Normativa da Categoria Profissional do mutuário e, para aposentados, pensionistas e servidores públicos ativos e inativos, 30 (trinta) dias após a data do aumento salarial de seus proventos, pensões, vencimentos e salários, além de estipular o teto para o reajuste fazendo com que o mesmo não pudesse exceder a 7% da variação da UPC de igual período.

Com o surgimento do Decreto-lei 2.240, de 31 de janeiro de 1985, ficou estabelecido que o reajuste das prestações só poderia ser efetuado após 60 (sessenta) dias a contar do aumento salarial da Categoria Profissional do mutuário.

E finalmente, com a Lei 8.004, de 14 de março de 1990, ficou determinado que o reajuste das prestações mensais deveria ser feito após 30 (trinta) dias contados do aumento salarial do mutuário, independente de qual seja a data-base de sua Categoria Profissional.

Uma variação do PES é o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), criado pelo Decreto-lei 2.164, de 19 de setembro de 1984, cujo intuito era dar oportunidade a todos os mutuários, não importando o tipo de contrato, a reajustar as prestações mensais de acordo com o percentual de aumento salarial da respectiva categoria profissional.

Para os contratos em que vigorava o PES/CP, a legislação que determinava a correção era outra. Segundo o BACEN (www.bacen.gov.br), nos contratos firmados até 31/10/1984, que tinham reajuste anual, cujos mutuários tenham optado pelo plano de equivalência salarial por categoria profissional até 26/03/1987, ocorre a chamada “equivalência parcial”, em que o encargo mensal é reajustado pelo mesmo índice e periodicidade da categoria profissional do mutuário, porém com periodicidade anual, mantidas as defasagens de 30 (trinta) ou 60 (sessenta) dias de acréscimo do ganho real de salário.

Todavia, nos contratos assinados a partir de 01/11/1984, quando passou a ser obrigatória a equivalência plena, o encargo mensal deveria ser reajustado pelo mesmo índice e periodicidade da categoria profissional do mutuário, com defasagem de 30 (trinta) dias, nos contratos firmados após 14/02/1990, ou 60 (sessenta) dias, nos contratos firmados até 14/02/1990. Na data-base, a prestação sofre a variação

acumulada anual do índice decorrente da aplicação da lei salarial vigente, acrescida de ganho real de salário (estabelecido em 3%), deduzidos os reajustes aplicados a título de antecipação.

Já o Plano de Comprometimento de Renda (PCR), criado pela Lei 8.692, de 28 de julho de 1993, utiliza como fator de reajustamento das prestações, os mesmos índices aplicados sobre o saldo devedor. Figueiredo (1999, p. 71) aponta como características do PCR:

- I. Comprometimento máximo de 30% (trinta por cento) da renda bruta do mutuário para pagamento das prestações mensais;
- II. Reajuste mensal das prestações pelo índice e a mesma periodicidade dos depósitos em caderneta de poupança na data da assinatura do contrato;
- III. Taxa máxima de juros de 12% a.a. (doze por cento ao ano);
- IV. Prazo máximo de financiamento: 30 (trinta) anos;
- V. Renovação anual do contrato para evitar resíduos do saldo devedor;
- VI. Não possui cobertura do FCVS, o que significa que, no final do contrato, havendo saldo devedor, este deverá ser pago pelo mutuário, podendo a quitação deste saldo ser efetuada mediante dilatação do prazo original do financiamento;
- VII. Nas transferências dos contratos habitacionais serão asseguradas ao novo mutuário as mesmas condições de prazo, juros e plano do financiamento;
- VIII. A prestação inicial no Plano de Comprometimento de Renda será 15% (quinze por cento) inferior ao Plano de Equivalência Salarial (PES). Isto porque não incide na prestação mensal o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES – 1.15);
- IX. Anualmente é realizada a verificação do equilíbrio do contrato, processando-se o recálculo da prestação com base no saldo devedor atualizado.

As principais diferenças detectadas ao se comparar o PES e o PCR são: a) no primeiro a prestação mensal do financiamento é reajustada apenas na ocorrência do aumento salarial (podendo não ocorrer em todo o período), enquanto no segundo a prestação do financiamento é reajustada mensalmente, na mesma data em que foi assinado o contrato, pelos índices que corrigem os depósitos das cadernetas de poupança e b) no PES quando a prestação mensal do financiamento for superior ao

comprometimento da renda pactuado em contrato, ou quando o agente financeiro corrigir as prestações por índices que não reflitam os aumentos salariais do empregado, a mesma deverá ser revista, enquanto no PCR a prestação mensal do financiamento só precisará ser revisada caso esta comprometa mais de 30% da renda familiar.

Sobre os contratos vinculados ao Plano de Correção Monetária, Faro (1982, p.311) descreve que este “é um plano de correção uniforme, com saldos devedores e prestações sendo corrigidos trimestralmente, no início de cada trimestre civil, e de acordo com o índice de variação da chamada Unidade Padrão de Capital (UPC)”. Cabe ressaltar que esta situação inicial foi alterada pela Lei 7.730, de 31 de janeiro de 1989, que nos arts. 16 e 17 descreve que os saldos devedores dos contratos do SFH passaram a ser corrigidos pelos mesmos índices de atualização das cadernetas de poupança.

Outros itens importantes a serem relatados são o Fundo de Compensação Salarial (FCVS) e o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES). O primeiro, instituído pela RC 25/67 do extinto BNH, era uma taxa de 3% (três por cento) paga à vista ou durante o financiamento, destinada a assumir a quitação do contrato por ocasião do pagamento da última prestação, mesmo que existisse saldo devedor. A partir de 1987 o FCVS foi começando a ser restringido aos novos contratos de financiamento, deixando oficialmente de existir após a edição da Lei 8.692, de 28 de julho de 1993.

Já o CES, criado pela RC 36/69, também do extinto BNH, é uma taxa percentual sobre o encargo mensal (amortização + juros), pactuada em contrato, com a finalidade de cobrir eventuais diferenças entre os reajustes salariais do mutuário e a efetiva correção monetária aplicável nos financiamentos habitacionais, assim como afirma Figueiredo (1999, p.73), ao definir que o CES “tem por objetivo

igualar as distorções existentes entre o Plano de Equivalência Salarial e a atualização monetária das prestações mensais”.

De acordo com o observado, cada plano de correção exige do perito um estudo aprofundado da legislação que o rege, uma vez que cada contrato é um caso particular, com características peculiares, como: data, valor, plano de correção, encargos, coberturas por FCVS e CES.

2.3.5 Recálculo da prestação inicial

Um dos pontos importantes da perícia no âmbito do SFH é o recálculo do contrato conforme pactuado entre as partes, seguindo assim as cláusulas contratuais. Para tanto, o perito necessita verificar o contrato, dando especial atenção ao tipo de correção da prestação e do saldo devedor, ao sistema de amortização e aos encargos.

Sobre os critérios de reajuste das prestações já se tratou no item 2.3.4 , faltando mencionar sobre os critérios de amortização existentes, não esquecendo que o principal enfoque deste estudo será o Sistema Francês de Amortização (SF), também denominado Tabela Price.

Conhecer o sistema de amortização que será utilizado para calcular a prestação do contrato é de grande importância, pois, dependendo do sistema escolhido, a prestação poderá variar substancialmente para mais, ou para menos, no decorrer do período a ser amortizado o financiamento.

Vários são os métodos de amortização existentes, dentre os quais pode-se citar:

- Sistema de Amortização Constante (SAC)
- Sistema de Amortização Crescente (SACRE)
- Sistema Americano (SA)
- Sistema Francês de Amortização (SF)

Sistema de Amortização Constante (SAC)

Neste tipo de sistema, como o próprio nome indica, o financiamento é liquidado mediante o pagamento de amortizações da dívida de forma constante em todo o prazo da operação. Encontra-se o valor da amortização através da divisão do capital emprestado pelo número de prestações contratadas.

Assaf Neto (1994, p.248) descreve que “os juros, por incidirem sobre o saldo devedor, cujo montante decresce após o pagamento de cada amortização, assumem valores decrescentes nos períodos”. Com isso, pode-se afirmar que as prestações pelo SAC obedecem a uma ordem decrescente em progressão geométrica.

Mathias e Gomes (1996, p.309) assim representam graficamente o SAC:

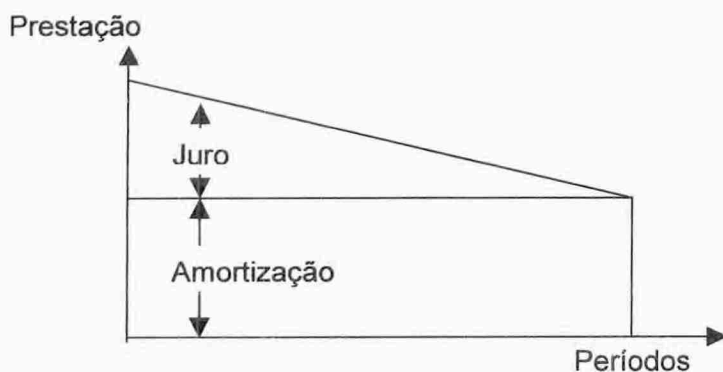


Figura 1: Demonstrativo gráfico do Sistema de Amortização Constante (SAC)
Fonte: Mathias e Gomes (1996, p.309)

Em resumo, no SAC as parcelas de amortização são iguais entre si e os juros são calculados a cada período (multiplicando-se a taxa de juros pactuada pelo saldo devedor existente no período anterior à amortização).

Sistema de Amortização Crescente (SACRE)

O SACRE, segundo a CEF (www.caixa.org.br), é uma variação do sistema de amortização constante (SAC), pois ao invés de calcular a prestação de forma decrescente (mantendo a amortização constante e os juros decrescentes), calcula-a de forma constante (amortizando as parcelas de forma crescente e juros de forma decrescente).

Este método tem como principal característica permitir ao mutuário amortizar de forma mais rápida o saldo devedor e conseqüentemente reduzir a parcela de juro sobre tal.

Sistema Americano (SA)

O SA, segundo Mathias e Gomes (1996), é um plano caracterizado por obrigar o mutuário a devolver o principal do financiamento em uma só parcela, após decorrido o prazo de carência, podendo ser pagos os juros durante este período ou ser capitalizados e devolvidos em conjunto com o principal.

Para que o mutuário não seja obrigado a efetuar um desembolso considerável no final do prazo total do financiamento, Faro (1982, p.242) sugere que o mutuário forme um fundo de reserva, denominado "*sinking fund*", que vai ser constituído por "depósitos, periódicos e iguais, em uma instituição financeira que pague a taxa i' de

juros compostos do período”, formando ao final do período um montante igual ao capital do financiamento contratado.

Mathias e Gomes (1996, p.310) assim representam graficamente o SA:

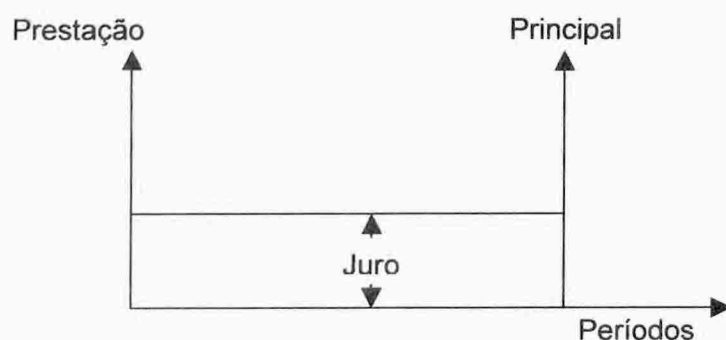


Figura 2: Demonstrativo gráfico do Sistema de Americano (SA)
Fonte: Mathias e Gomes (1996, p.310)

Sistema de Amortização Misto (SAM)

O SAM, como o próprio nome sugere, é um misto do Sistema Francês de Amortização (SF) e do Sistema de Amortização Constante (SAC).

Ele representa a média aritmética entre os dois, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Prestação}_{\text{SAM}} = [(\text{Prestação}_{\text{SF}} + \text{Prestação}_{\text{SAC}}) \div 2]$$

Faro (1982, p.254) descreve que “o sistema misto é equivalente ao imaginar-se que metade do capital seria financiado segundo o método francês, e a outra metade, à mesma taxa e no mesmo prazo, financiada com o método de amortização constante”.

Sistema Francês de Amortização (SF)

O Sistema Francês de Amortização, ou simplesmente Tabela Price, assim é denominado devido ao matemático, filósofo e teólogo inglês Richard Price (1723-1791), que idealizou o referido sistema, por volta do século XIX na França, conforme afirma Vieira Sobrinho (1995).

Sua aplicação consiste em saldar o débito através de um plano de amortizações de parcelas iguais, periódicas e sucessivas, fazendo com que o saldo devedor, ao final do período de amortização, seja nulo. Em outras palavras, no SF a dívida é parcialmente quitada a cada pagamento e as prestações são idênticas do início ao fim do contrato, fazendo a amortização crescer em forma de progressão geométrica, tendo como razão os juros aplicados de forma simples sobre o saldo devedor existente no início do período.

Segundo Mathias e Gomes (1996, p.309), no sistema francês, “as prestações são iguais entre si e calculadas de tal modo que uma parte paga os juros e outra o principal”, ficando a dívida completamente saldada após a última prestação, conforme representa o gráfico por eles elaborado, reproduzido abaixo:

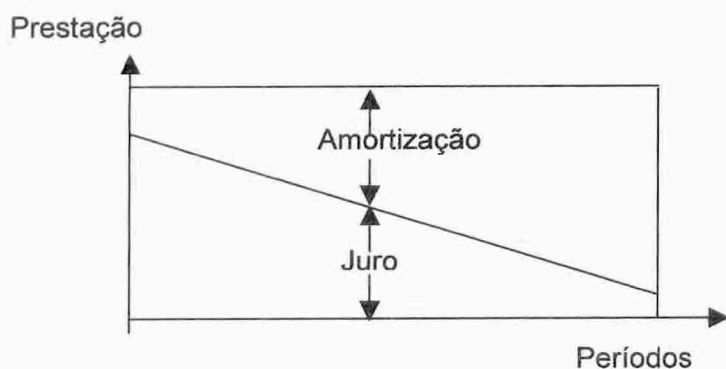


Figura 3: Demonstrativo gráfico do Sistema Francês de Amortização (SF)
Fonte: Mathias e Gomes (1996, p.309)

A escolha deste sistema como tema central de estudo não foi sem razão, uma vez que a grande maioria das ações judiciais, referentes ao SFH, possui em seus contratos cláusula de amortização pelo Sistema Francês/Tabela Price, questionando a ocorrência ou não de capitalização de juros no mesmo.

Através da fórmula a seguir, analisar-se-á os principais questionamentos quanto à utilização deste sistema.

$$P = C : \left\{ \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right\}$$

Onde: P = valor da prestação procurada

C = valor tomado (principal)

i = taxa de juros unitária

n = número de prestações

Sendo assim, verifica-se que a fórmula eleva a taxa de juros pactuada à potência equivalente ao número de prestações previstas para resgate (exponenciação da taxa de juros). E é este o principal fator que leva a maioria dos doutrinadores a crer que o Sistema Francês de Amortização capitaliza os juros.

Porém, no Sistema Francês/Tabela Price, tal como concebido (adotando-se prestações e saldo devedor em moeda constante ou reajustados nos mesmos percentuais e periodicidade), os juros calculados a cada período são totalmente amortizados naquele momento, ou seja, não gera saldo de juros a ser adicionado ao valor principal para ser capitalizado. A capitalização somente ocorre quando o sistema é utilizado com adaptações que acabam por distorcê-lo.

Para corroborar a afirmativa anterior, reproduzir-se-á o exemplo formulado por Mathias e Gomes (1996, p. 320), que assim descrevem: “um banco emprestou \$ 100.000,00, entregues no ato, sem prazo de carência. Sabendo-se que a taxa de juros cobrada pelo banco é de 12% a.a., Tabela Price, e que a devolução deve ser feita em 8 meses”.

| Período | Prestação | Juros | Amortização | Saldo Devedor |
|----------------|------------------|--------------|--------------------|----------------------|
| Assinatura | | | | 100.000,00 |
| 1 | 13.069,03 | 1.000,00 | 12.069,03 | 87.930,97 |
| 2 | 13.069,03 | 879,31 | 12.189,72 | 75.741,25 |
| 3 | 13.069,03 | 757,41 | 12.311,62 | 63.429,63 |
| 4 | 13.069,03 | 634,30 | 12.434,73 | 50.994,90 |
| 5 | 13.069,03 | 509,95 | 12.559,08 | 38.435,82 |
| 6 | 13.069,03 | 384,36 | 12.684,67 | 25.751,15 |
| 7 | 13.069,03 | 257,51 | 12.811,52 | 12.939,63 |
| 8 | 13.069,03 | 129,40 | 12.939,63 | - |
| Total | 104.552,23 | 4.552,23 | 100.000,00 | - |

Quadro 2: Resolução do exemplo

Fonte: Adaptado de Mathias e Gomes (1996, p.320)

Como se pode observar, em nenhum período os juros são somados ao principal, logo não ocorre o cálculo de juros sobre juros, e, portanto, não ocorre a capitalização, ou ainda, o anatocismo.

Repete-se, o problema da capitalização dos juros nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação que adotam a Tabela Price não provém do sistema de amortização, mas sim das adaptações impostas que acabam por distorcê-lo.

O que ocorre atualmente, desvirtuando os princípios do sistema concebido por Price, é a adoção de critérios de correção distintos para a prestação e saldo devedor. Um exemplo muito comum, e facilmente observado nos contratos em vigor, é o reajuste das prestações pela variação salarial em intervalos de tempo superiores aos do reajuste do saldo devedor, que ocorre mensalmente pela TR, podendo ocasionar, não sendo regra, a capitalização dos juros, em virtude de uma

desvalorização da prestação em relação ao saldo devedor, fazendo com que ocorram amortizações negativas, ou seja, juros superiores ao valor da prestação, que serão somados à base de cálculo dos juros do período seguinte.

Portanto, analisando-se qualquer planilha em que este sistema é utilizado de forma correta, pode-se constatar que não ocorre a capitalização de juros, vez que o mesmo é matematicamente perfeito, pois qualquer que seja o capital emprestado, a taxa de juros e o número de prestações sempre levará o mutuário ao pagamento total do saldo devedor sem restar resíduos.

2.3.6 Prêmio de seguro

O seguro habitacional, segundo a SUSEP (www.susep.gov.br), foi criado com o objetivo de preservar os recursos do SFH, para fazer com que o dinheiro emprestado, em casos de danos físicos, morte, invalidez e outros, pudesse retornar sem prejuízo e ajudar outras pessoas a adquirir a moradia própria.

Sendo assim, para que o contrato de financiamento seja liberado é obrigatório que seja assinada uma apólice de seguro, que deverá ser paga mensalmente, juntamente com a prestação e os demais encargos, e que sofrerá os mesmos critérios de reajuste aplicáveis às prestações.

De acordo com Figueiredo (1999, p.77), a apólice de seguro do SFH, no momento de sua criação, oferecia as seguintes coberturas:

- A) A quitação total ou parcial do saldo devedor dos financiamentos, nos casos de morte (qualquer que seja a causa, desde que ocorrida após 04 meses da assinatura do contrato, não sendo exigida a carência se a morte ocorrer por acidente) e invalidez permanente do mutuário causada por acidente ou doença, desde que ocorrido o acidente ou adquirida a doença após a assinatura do contrato;
- B) Os prejuízos decorrentes de danos materiais sofridos nos imóveis habitacionais (incêndio, queda de raio, explosão, desmoronamento, desabamento, destelhamento, desmoronamento por terremoto, impacto de veículos, queda de aeronaves, etc);

Passando a oferecer, após a edição da Circular 08/92, segundo Figueiredo (1999, p.79), as seguintes coberturas:

- A) MIP (Morte/Invalidez) – A quitação total ou parcial do saldo devedor dos financiamentos, nos casos de morte ou invalidez permanente do mutuário causada por acidente ou doença, desde que ocorrido o acidente ou adquirida a doença após a assinatura do contrato;
- B) DFI (Danos Físicos) – Os prejuízos decorrentes de danos materiais sofridos nos imóveis habitacionais (incêndio, explosão, desmoronamento, desabamento, destelhamento, inundação, etc.).

Na década de 80, devido à grave situação econômica pela qual o país passou, foram praticados sucessivos aumentos nos prêmios de seguro, que buscavam permitir um equilíbrio nas operações de financiamento do SFH.

Por interposição do Ministério Público, que objetivava suspender os aumentos das taxas de seguro habitacionais, houve três majorações dos prêmios de seguro pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), que foram:

- através da regulamentação da SUSEP nº 025, de 18 de dezembro de 1987, que baixou o valor dos prêmios de seguro em 49,60%, vigorando a partir de janeiro de 1988;
- através da regulamentação da SUSEP nº 023, de 19 de setembro de 1989, que baixou o valor dos prêmios de seguro em 45,60%, vigorando a partir de novembro de 1989;

- através da regulamentação da SUSEP nº 008, de 16 de abril de 1992, que baixou o valor dos prêmios de seguro em 60%, vigorando a partir de maio de 1992 até abril de 1994, quando deixou de vigorar por decisão judicial;
- através da regulamentação da SUSEP nº 121, de 3 de março de 2000, que reduziu as taxas de prêmios relativas à Cobertura de DFI em 39,96% e à Cobertura de MIP em 20,70%, ambos para os contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1989, vigorando a partir de 1º de abril de 2000.

Os problemas encontrados referentes ao seguro são basicamente relacionados ao reajuste do valor das parcelas, principalmente no que tange às majorações mencionadas acima, à obrigação de contratar um seguro sem a liberdade de escolha da seguradora, o que caracteriza uma espécie de “venda casada”, proibida pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor, assim como à generalidade da cobertura dos prêmios de seguros (como por exemplo um apartamento no 10º andar estar sujeito ao pagamento do seguro contra inundamento).

2.3.7 Liquidação antecipada do financiamento

Nos contratos de financiamento do SFH, que possuem cobertura pelo FCVS, as formas de liquidação do contrato, de acordo com o BACEN (www.bacen.gov.br), podem se dar mediante:

- o pagamento da última prestação;
- a amortização total do saldo devedor antes do término do prazo contratual;
- a liquidação antecipada com desconto;

- a cobertura do saldo devedor pela Apólice do Seguro Habitacional do SFH, em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário .

E nos casos de financiamento sem cobertura pelo FCVS, a liquidação se dará após a amortização integral do saldo devedor.

A possibilidade de liquidação antecipada da dívida foi disciplinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que determinava aos contratos com cláusula de cobertura pelo Fundo de Variações Salariais (FCVS):

art. 5º O mutuário do SFH, que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste a data de liquidação .

1º A critério do mutuário, a liquidação poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas.

2º O valor da mensalidade (§ 1º) corresponde à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação. Esse valor será, para essa finalidade, reajustado *pro rata die*, com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do 1º dia do mês do último reajustamento até a data de liquidação da dívida.

Após o advento desta Lei, Figueiredo (1999, p.113) afirma que a Medida Provisória 1.635, de 12 de dezembro de 1997, que revogou a Medida Provisória 1.520/97, possibilitou a quitação dos financiamentos dos contratos firmados até 14/03/1990, com cobertura do saldo devedor pelo FCVS, quando existente, no prazo não superior a um ano, mediante as seguintes condições:

- I. contratos assinados até 28/02/86: com desconto de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor;
- II. contratos assinados entre 01/03/86 até 31/12/1988: com desconto de 40% (quarenta por cento); e
- III. contratos assinados entre 01/01/89 até 31/03/1990: com desconto de 30% (trinta por cento).

Além destas condições, o mutuário, cujo contrato foi firmado entre 01/03/1986 e 14/03/1990, poderá quitar seu financiamento pelo critério da prestação, que consiste em multiplicar o valor atual da prestação pelo número de prestações faltantes.

Entre as possibilidades de desconto expostas acima, Figueiredo (1999, p.113) descreve que a CEF ainda concede:

- a) Contratos Habitacionais financiados com recursos do FGTS (PROHAP, PAIH e COOPHAB), com cobrança do FCVS e contratado até 30/04/93, descontos de 30% (trinta por cento), sobre o total da dívida.
- b) Contratos Habitacionais financiados com recursos do FGTS, desconto de 30% (trinta por cento), sobre o total da dívida.
- c) Contratos Habitacionais financiados com recursos do SBPE (caderneta de Poupança), com taxas de juros menor ou igual a 6% a.a. (seis por cento ao ano), desconto de 60% (sessenta por cento), sobre o total da dívida.

Pelo fato da legislação, tanto do SFH quanto de outras matérias, ser muito flexível, ou seja, apresentar constantes mudanças, cabe ao perito analisar o período do contrato e levantar um estudo da legislação, para evitar cometer erros materiais, uma vez que um desconto de liquidação antecipada de um contrato de financiamento aplicado incorretamente pode causar grandes danos às partes.

3 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei 4.380/64, com o intuito de assegurar à população brasileira a possibilidade de adquirir a casa própria, em condições compatíveis a sua realidade financeira, tem ido por água abaixo com o passar do tempo, conforme comprovado pelo crescente número de ações judiciais relacionadas ao SFH, que superlotam o Poder Judiciário, tornando-o cada vez mais lento.

Vários são os fatos que levam o mutuário e o agente financeiro a ingressar com essas ações judiciais, sendo um desses motivos o tema deste estudo, que é o uso do Sistema Francês de Amortização.

Conforme concebido por Richard Price, o Sistema Francês é capaz de saldar o débito através de um plano de amortizações de parcelas iguais, periódicas e sucessivas, fazendo com que o saldo devedor, ao final do período de amortização, seja nulo. Portanto, verifica-se que este é um sistema matematicamente perfeito, permitindo com que não ocorra a capitalização de juros, diferentemente do que muitos doutrinadores pregam.

A Tabela Price, como também é chamada, quando submetida a adaptações, acaba por ser distorcida, fazendo que ocorra a capitalização de juros (ocorrência de juros sobre juros, também denominada anatocismo), uma vez que sua principal causa é a adoção de critérios de correção distintos para a prestação e saldo devedor. Submetida à inflação monetária, a TP só mantém seu princípio fundamental de equação caso sejam aplicados índices idênticos e na mesma periodicidade sobre a prestação e o saldo devedor.

contratuais. Como cada contrato é um caso particular, com características peculiares, como: data, valor, plano de correção, encargos, entre outros, cabe ao perito efetuar um estudo aprofundado da legislação que o rege, para evitar cometer erros materiais, vez que qualquer cálculo realizado incorretamente pode causar grandes danos às partes e também pode provocar punição civil e criminal ao próprio perito.

Como são inúmeros os processos judiciais referentes às questões do SFH, o juízo utiliza-se da perícia contábil como ferramenta de auxílio no esclarecimento dos fatos, de maneira mais rápida e eficiente, valendo-se, para isso, de um contador, que é um profissional que possui conhecimentos técnico-científicos adequados para tanto. Em última análise, poder-se-ia mencionar que a perícia, tanto no âmbito do SFH como em outras áreas, é uma ferramenta eficiente para auxiliar no cumprimento do dever de justiça.

Desta forma, acredita-se ter cumprido a meta traçada nesta pesquisa, fazendo com que esta revisão bibliográfica venha a contribuir com a escassa literatura sobre o assunto, melhorando o entendimento da aplicação da perícia contábil judicial nos contratos de financiamento do SFH, que possuem como forma de amortização o Sistema Francês (Tabela Price).

Este estudo não tem a intenção de esgotar o assunto, mesmo porque, como anteriormente mencionado, há muito que se escrever sobre o SFH e seus vários métodos de amortização. Portanto, recomenda-se para futuros trabalhos de pesquisa o estudo sobre outras formas de amortização dos contratos relacionados ao SFH.

REFERÊNCIAS

ALBERTO, Valter Luiz Palombo. **Perícia contábil**. São Paulo: Atlas, 1996.

ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da Habitação**: uma análise jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. Curitiba: Juruá, 1999.

ASSAF NETO, Alexandre. **Matemática financeira e suas aplicações**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Site oficial do Banco Central do Brasil**. Disponível em: <<http://www.bacen.gov.br>>. Acesso em: 08 jun. 2003.

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. **Instrução nº 5**, de 29 de janeiro de 1966. Disponível em: <<http://www.sintese.inf.br>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

_____. **RC nº 25**, de 16 de junho de 1967. Estabelece instruções para o reajustamento das prestações nos financiamentos habitacionais e cria o Fundo de Compensação de Variações Salariais. Disponível em: <<http://www.sintese.inf.br>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

_____. **RC nº 36**, de 11 de novembro de 1969. Regula o reajustamento das prestações no Sistema Financeiro da Habitação e cria o plano de equivalência salarial. Disponível em: <<http://www.sintese.inf.br>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

BRASIL. **Constituição Federal 1988**. Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 05 de outubro de 1988. Organização do texto: Marcus Cláudio Acquaviva. 2. ed. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 1999.

_____. **Decreto-lei nº 2.164**, de 19 de setembro de 1984. Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação, a equivalência salarial como critério de reajustamento das prestações e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Decreto-lei nº 2.240**, de 31 de janeiro de 1985. Dá nova redação ao artigo 3, 7, parágrafo 2 do artigo 12 do Decreto-lei 2.164, de 19 de setembro de 1984, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Decreto-lei nº 2.291**, de 21 de novembro de 1986. Extingue o Banco Nacional da Habitação – BNH e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Lei nº 4.380**, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Lei nº 5.170**, de 21 de outubro de 1966. Autoriza o poder executivo a abrir pelo Ministério da Fazenda, o crédito especial de Cr\$ 834.229.573 em favor da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do parágrafo 1 do artigo 4 da lei 3.519 de 30 de dezembro de 1958. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Lei nº 5.869**, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Organização do texto: Marcus Cláudio Acquaviva. 2. ed. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 1999.

_____. **Lei nº 7.730**, de 31 de janeiro de 1989. Institui o Cruzado Novo, determina o congelamento de preços, estabelece regras de desindexação da economia e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Lei nº 8.004**, de 14 de março de 1990. Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Lei nº 8.692**, de 28 de julho de 1993. Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

_____. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui Código Civil. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 22 jan. 2004.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Sítio oficial do Caixa Econômica Federal**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2004.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC nº 858, de 21 de outubro de 1999**. Reformula a NBC T 13 - Da perícia contábil. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Disponível em: 22 jan. 2004.

FARO, Clóvis de. **Matemática financeira**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 1982.

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. **Cálculo no Sistema Financeiro da Habitação**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 1999.

_____, Alcio Manoel de Sousa. **Sistema Financeiro da Habitação**. Disponível em: <<http://www.uepg.br/nupes/sfh.htm>>. Acesso em: 04 jun. 2003.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 1988.

GONÇALVES, Reinaldo de Souza. **Peritagem contábil**. Rio de Janeiro: Forense, 1968.

LAFFIN, Marcos. **A pesquisa nos cursos de ciências contábeis: contabilidade e informação**. Ed. Unijuí, ano 3, n. 7, set./dez. 2000.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 1985.

LEHNEN, Fernando. **Estudo jurídico-contábil da prova pericial**. São Paulo: LTr, 2001.

MATHIAS, Washington Franco; GOMES, José Maria. **Matemática financeira**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

OLIVEIRA NETO, Carlos Elmano de; MERCANDALE, Iolanda. **Roteiro prático de perícia contábil judicial: legislação, modelos, índices oficiais**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998.

ORNELAS, Martinho Maurício Gomes de. **Perícia contábil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

ROCHA, Levi Alvarenga. **Perícia contábil**. 3. ed. Goiás: Conselho Regional de Contabilidade de Goiás, 1996.

SÁ, Antônio Lopes de; SÁ, Ana M. Lopes de. **Dicionário de contabilidade**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

SALOMON, Dêlcio Vieira. **Como fazer uma monografia**: elementos de metodologia de trabalho científico. 5.ed. Belo Horizonte: Inter-livros, 1977.

SANTANA, Danilo. **A agonia do Sistema Financeiro da Habitação**. Disponível em: <<http://www.consumidorbrasil.com.br>>. Acesso em: 08 jul. 2003.

SILVA, Antônio Carlos Moraes da. A prova pericial. **Revista Brasileira de Contabilidade**. nº 113, set./out. 1998.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muskat. **Metodologia da pesquisa e elaboração da dissertação**. Florianópolis: UFSC, 2000.

SILVA, Luiz Gustavo Cordeiro da. A perícia contábil no Brasil. **Revista Brasileira de Contabilidade**. nº 90, nov./dez. 1994.

SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS. **Site oficial da Superintendência de Seguros Privados**. Disponível em: <<http://www.susep.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2004.

_____. **Circular nº 008**, de 16 de abril de 1992. Sem ementa. Disponível em: <<http://www.prognum.com>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

_____. **Circular nº 023**, de 19 de setembro de 1989. Sem ementa. Disponível em: <<http://www.prognum.com>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

_____. **Circular nº 025**, de 18 de dezembro de 1987. Sem ementa. Disponível em: <<http://www.prognum.com>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

_____. **Circular nº 121**, de 03 de março de 2000. Dispõe sobre as taxas de prêmios referentes ao seguro habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.susep.gov.br/biblioteca.asp>>. Acesso em: 15 jan. 2004.

VIEIRA SOBRINHO, José Dutra. **Matemática financeira**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

WALD, Arnold. Curso de Direito Civil Brasileiro. **Obrigações e contratos**. 10. ed. v. II. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1992.